



Bien proposé à 565 600 €

Honoraires agence TTC : 15 600 €

Prix hors honoraires d'agence : 550 000 €

Les honoraires sont à la charge de l'acquéreur.

DESCRIPTION

Une maison unique, pleine de charme, dans un environnement vivant et patrimonial en plein centre bourg à Talmont-Saint-Hilaire.

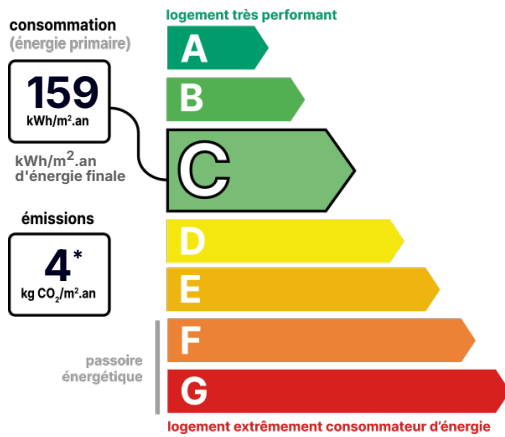
Maison de caractère de 1902 – Centre bourg de Talmont-Saint-Hilaire – Vue sur le Château Nichée en plein cœur du centre historique de Talmont-Saint-Hilaire, cette demeure de caractère datant de 1902 incarne à merveille l'alliance subtile entre le charme de l'ancien et le confort contemporain. Dès l'entrée, vous serez séduits par l'authenticité des lieux grâce aux pierres apparentes, hauteurs sous plafond et éléments architecturaux d'époque qui lui confèrent une âme unique. Rénovée avec goût, elle offre aujourd'hui un cadre de vie chaleureux et moderne, tout en respectant son histoire. La maison développe une belle surface habitable, idéale pour accueillir une grande famille ou recevoir en toute convivialité. Elle se compose de cinq chambres lumineuses, dont une de grand volume avec une entrée indépendante vers l'extérieur, parfaite pour créer un bureau ou atelier selon vos besoins. L'espace de vie principal est spacieux et convivial. Il s'ouvre sur une cuisine moderne entièrement équipée, pensée pour le quotidien comme pour les repas partagés. Cet espace se prolonge naturellement vers l'extérieur, où une grande terrasse vous offre une magnifique vue sur le Château de Talmont, véritable toile de fond vivante au fil des saisons. En rez-de-jardin, un vaste sous-sol vient compléter les prestations de la maison. Il offre de nombreuses possibilités, cave, atelier ou espace de rangement, atout précieux pour une maison située en cœur de bourg. La maison dispose également d'un préau de grande taille, composé de deux box de stockage fermés, idéal pour affiner son rangement et entreposer ses effets personnels. Située à deux pas des commerces, écoles, marchés et services de proximité, cette maison offre une qualité de vie rare, à seulement quelques kilomètres de l'océan et des plages de l'estuaire du Veillon ou de la Guittière. Venez vite la découvrir. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement :

<https://www.georisques.gouv.fr>

État général : Aucun travaux

DIAGNOSTICS

Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE : 24/03/2022

POINTS CLÉS

Chambre, Cuisine équipée

CONTACT



Agence de Vendée Sud
Jonathan MICHEAU
06 68 63 67 65
02 51 22 14 85
jonathan.micheau@123webimmo.com
Agent Commercial EI
RSAC : 531923282

Référence : 56092_85_249

DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Année de construction :	1902
Surface habitable :	175m ²
Nombre de pièces :	9
Vie de plain-pied :	Oui
Exposition :	SO

DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	495m ²
Clôture :	Totale
Type de clôture :	Mixte

CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

Type de chauffage :	Individuel
---------------------	------------

Aucune climatisation

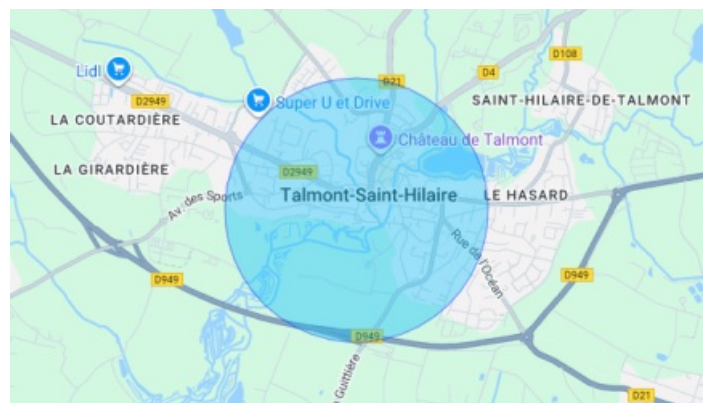
CHAUFFAGE SECONDAIRE

Chauffage secondaire :	Granulés
Emetteurs secondaires :	Poêle

SURFACES

Salon-séjour avec poêle à granule. :	40m ²
Cuisine équipée ouverte sur le salon. :	20m ²
Chambre avec salle de douche et WC :	40m ²
Chambre 1 :	12m ²
Chambre 2 :	16m ²
Chambre 3 avec WC et dressing :	22m ²
Dressing :	5m ²
WC :	2m ²
Salle d'eaux avec douche et baignoire. :	9m ²
Buanderie, WC, et deux espaces de rangement. :	80m ²
Salle de jeux. :	10m ²
Préau, carport :	46m ²
Deux espaces fermés :	25m ²
terrasse en bois surélevé donnant sur le jardin. :	20m ²

LOCALISATION



TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière : 200 550 €

CONTACT



Agence de Vendée Sud

Jonathan MICHEAU

06 68 63 67 65

02 51 22 14 85

jonathan.micheau@123webimmo.com

Agent Commercial EI

RSAC : 531923282